

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Arbeitstitel: Seeadlerweg in Köln-Ehrenfeld

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger, der Erbbauverein Köln eG hat mit Schreiben vom 23.11.2017 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, circa. 90 Wohneinheiten, davon 30 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau, als Ergänzung zu der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbebauung im Eigentum des Erbbauvereins zu errichten.

Köln ist gegenüber vielen anderen deutschen Großstädten eine wachsende Stadt. Zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen sind ausreichend neue Wohnungen zu bauen.

Geplant ist die Errichtung von zwei IV-geschossigen Baukörpern mit Staffelgeschoss parallel zum abknickenden Verlauf des Seeadlerweges.

Der rückwärtige Bereich wird durch eine Tiefgarage unterbaut, deren Einfahrt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze liegt.

Im südwestlichen Planbereich ist ein öffentlicher Spielplatz (ca. 650 qm) geplant.

Durch die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden. Das vorhandene Planungsrecht lässt die Realisierung des Vorhabens nicht zu. Mit der Planung – Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung- wird dem städtebaulichen Grundsatz einer freiraumschonenden Innenentwicklung Rechnung getragen

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich bzw. westlich der bereits vorhandenen Bebauung am Seeadlerweg und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 1354, Flur 83, Gemarkung Müngersdorf mit einer Fläche von circa 6.160 m².

2.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet ist bis auf das Vereinsheim des Vereins "Freunde und Förderer des Pfadfinderrings Köln e. V." ungebaut. In verschiedenen Gesprächen mit den Pfadfindern konnte ein Ersatzstandort für den Pfadfinderplatz auf der anderen Seite der Venloer Straße gefunden werden. Es wird angestrebt einen Miet-/Pachtvertrag in 01/2018 abzuschließen.

Im Plangebiet ist umfangreicher Bewuchs vorhanden. Auch der nördlich angrenzende Lärmschutzwall entlang der Venloer Straße ist dicht mit Bäumen bestanden.

Östlich und südlich angrenzend befinden sich IV-geschossige Mehrfamilienhäuser im Eigentum des Erbbauvereins Köln. Südwestlich schließt eine II-geschossige Doppel- bzw. Reihenhausbebauung an. Im weiteren Umfeld finden sich an der Venloer Straße und Richtung Militärringstraße / Goldammerweg auch gewerbliche Nutzungen.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Das Plangebiet wird über den Seeadlerweg erschlossen. Der Seeadlerweg mündet auf die Venloer Straße (B59), die sowohl in die Innenstadt als auch unmittelbar zum Anschluss Köln-Bocklemünd auf die BAB 1 führt. Die Militärringstraße (L34) verläuft in circa 250 m Entfernung westlich des Plangebietes.

Auf der Venloer Straße fahren die Stadtbahnlinien 3 und 4. Die nächstgelegene Haltestelle Bocklemünd liegt in circa 150 m Entfernung. Von hier verkehren auch die Buslinien 126, 143, 145, 962 und 970.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Wasser- und ein Stromanschluss, die durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Rhein Energie AG) zu sichern sind.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Das Landschaftsschutzgebietes 11 "Äußerer Grüngürtel Nüssenberger Busch bis Müngersdorf" grenzt an das Plangebiet.

3.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 01.07.1993 rechtverbindlichen Bebauungsplans 61480/02. Dieser setzt für die südliche Teilfläche des Plangebietes eine Private Grünfläche – Pfadfinderplatz- mit einem Baufenster (14,0 m x 24,0 m; II SD) und mehrere Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Unmittelbar nördlich ist eine Fläche für den Gemeinbedarf – Jugendeinrichtung - mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die rückwärtigen Flächen sind als öffentliche Grünfläche – Bolzplatz - festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes ist ein Lärmschutzwall (Höhe = 5,1 m) festgesetzt. Westlich ist eine Öffentliche Grünfläche –naturnaher Park-, überlagert mit der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt.

3.5 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)

Der Rat der Stadt Köln hat am 11.02.2014 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) beschlossen. Der Im StEK Wohnen ermittelte Wohnungsgesamtbedarf 2010-2029 in Höhe von rund 52.000 Wohnungen basiert auf der städtischen Bevölkerungsprognose 2011. In der aktuellen Bevölkerungsprognose mit Stand Mai 2015 wird Ende 2029 von rund 1.161.000 Einwohnern und 609.900 Haushalten ausgegangen. Der Gesamtwohnungsbedarf beläuft sich danach aktuell auf rund 66.000 Wohnungen, davon rund 30.000 Wohnungen bis 2019. Diese Zahlen sind der Beschlussvorlage "Umsetzung STEK Wohnen" – Ratsbeschluss vom 20.12.2016 – zu entnehmen.

3.6 Kooperatives Baulandmodell

Für das Vorhaben –circa 90 Wohneinheiten- kommt das Kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) –Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren- in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 zur Anwendung.

Der Vorhabenträger hat am 23.11.2017 die Anwendungszustimmung zur Anwendung des KoopBLM unterzeichnet.

4. Planungs- und Nutzungskonzept

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von zwei IV-geschossigen Baukörpern mit Staffelgeschoss parallel zum abknickenden Verlauf des Seeadlerweges vor. Vor dem südlichen Baukörper sind zum Straßenraum Mietergärten geplant, gleichzeitig setzt der Baukörper hier die Gebäudeflucht des östlich angrenzenden Baukörpers am Seemöwenweg fort. Die Straßenfront des nördlichen Baukörpers verläuft ebenfalls straßenraumbegleitend. Zwischen den Baukörpern ist ein Eingangsplatz vorgesehen.

Der rückwärtige Bereich wird durch eine Tiefgarage unterbaut, deren Einfahrt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze liegt. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung werden für die circa 90 Wohneinheiten 75 Stellplätze hergestellt. Zusätzlich ist ein car-sharing Angebot in Planung.

Im südwestlichen Planbereich ist ein öffentlicher Spielplatz (circa 650 m²) geplant.

Als Art der baulichen Nutzung soll für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Um trotz der Festsetzung von allgemein zulässigen Nutzungen den Vorhabenbezug herzustellen, wird gemäß § 12 Absatz 3 a in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsplan verpflichtet.

Als Maß der baulichen Nutzung soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 festgesetzt werden.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung soll eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

5. Umweltbelange

Die Umweltbelange, wie z. B. Lärmschutz im Hinblick auf die verkehrliche Lärmbelastung, Artenschutz und Luftschadstoffe werden im weiteren Verfahren untersucht und bewertet. Das Erfordernis weiterer Umweltuntersuchungen wird im weiteren Verfahren geprüft.

6. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Zwischen der Stadt Köln und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser stellt sicher, dass es zur Realisierung des Vorhabens kommen wird.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von dem Vorhabenträger übernommen. Kosten für die Stadt entstehen nicht.

Das Planvorhaben soll kurzfristig umgesetzt werden.